

RAPPORT ET PROJET DE DÉCRET

Sur les baux à ferme des biens ruraux dont le prix a été fixé en monnoie,

PRESENTÉS,

AU NOM DES COMITÉS DE LÉGISLATION, D'AGRICULTURE ET DES FINANCES RÉUNIS,

Dans la Séance du 18 Floréal, an 3.

Par MICHEL GENTIL, député du Loiret.

IMPRIMÉS PAR ORDRE DE LA CONVENTION.

L'adminiftrateur doit permettre de légères vibrations à la balance, qui, par une concurrence alternative, puiffent favorifer les deux parties du contrat; mais toutes les fois que la concurrence s'arrête trop long-temps de l'un ou de l'autre côté, & menace d'une trop grande fubverfion, c'eft alors qu'il doit chercher à charger adroitement le côté le plus léger, & n'avoir jamais recours, fi ce n'eft dans le cas d'une grande néceffité, à l'expédient de retrancher quelque chofe du côté le plus pefant.

STEUART, *Recherche des principes de l'économie polit.* Liv. 2, chap. 9.

CITOYENS,

L'énorme difproportion qui fe trouve aujourd'hui entre la valeur réelle de la fomme que reçoit en affignats le

propriétaire, & celle qu'il étoit convenu qu'il toucheroit en monnoie métallique pour le prix de la jouissance de ses héritages qu'il a cédés, donne en ce moment lieu à des réclamations sans nombre : elles s'élèvent à-la-fois de tous les points de la République.

La Convention nationale, qui en a été frappée, a décrété que ses comités de législation, d'agriculture & des finances, lui feroient à cet égard un rapport dans le courant de la décade actuelle.

Au nom de ces comités je viens remplir la tâche qu'elle leur a imposée.

Il n'est point à l'ordre du jour d'objet sur lequel il soit plus instant de prendre une détermination : l'intérêt des propriétaires, qui la sollicite le plus vivement, n'est cependant encore que secondaire; celui de l'agriculture la demande d'une manière bien plus pressante.

Le mal auquel il s'agit de remédier en ce moment vient sans contredit de l'administration désastreuse de ceux qui s'étoient emparés du gouvernement avant le 9 thermidor. Parmi toutes les mesures désorganisatrices qu'ils employoient chaque jour, il n'en est point qui ait plus contribué à l'occasionner, que l'établissement d'un *maximum* sur le prix des denrées. Par ce moyen, ils sont parvenus tout-à-coup à travestir en exécutions militaires toutes les relations commerciales; ils ont détruit tous les rapports, & ce qui ne pouvoit manquer d'être bien plus funeste encore dans la suite, c'est qu'en même-temps qu'ils forçoient d'un côté à donner les denrées à un prix déterminé, de l'autre ils multiplioient le signe des valeurs.

Le désordre qui devoit résulter d'un pareil état de choses, a bien été prévu par les bons esprits, mais le plus grand nombre, séduit par une apparence de soulagement, s'est peu embarrassé de ce qui en arriveroit dans la suite. En vain auroit-on observé que le ré-

moignage de l'hiſtoire (1) nous apprenoit que tous ceux qui avoient eſpéré de faire baiſſer le prix des denrées par une taxe, n'étoient parvenus qu'à augmenter la diſette, les tyrans auroient ſoutenu que ces obſervations étoient des propos contre-révolutionnaires, & leur empire alors étoit plus fort que celui de la raiſon.

Vous avez, à la vérité, fait diſparoître ce *maximum*, mais vous n'avez pu diſſiper en même-temps toutes les erreurs auxquelles il a donné lieu, les préjugés dans leſquels il a entretenu, & les abus qu'il a fait naître. Vous n'avez pu ſur-tout revivifier tout-à-coup les ſources de la reproduction qu'il avoit preſque taries : les champs qu'il avoit contraint de laiſſer ſans culture n'ont pu au même inſtant être couverts d'abondantes moiſſons. Cependant la ſuppreſſion de ce *maximum* a pourtant produit de grands avantages que le malheur des temps a peut-etre empêché de reconnoître.

Dégagé de cette entrave, chaque objet commercial a repris le niveau qu'il devoit avoir en rapport avec notre monnoie. On a reconnu alors que l'aſſignat ne pouvoit valoir la monnoie métallique, parce qu'on l'avoit trop multiplié, parce qu'il n'avoit cours que chez nous. On vit le prix du travail s'élever auſſi-tôt dans la proportion de celui des denrées, & chaque choſe ſe mettre ainſi ſucceſſivement en équilibre.

Si tout ce qui peut être compté au nombre des richeſſes dans la ſociété, eût été également balancé & évalué d'une manière analogue à la meſure commune, nul préjudice ne ſeroit réſulté de la grande quantité de notre monnoie ; car à cet égard on pourroit avancer, comme un principe, que l'abondance de la monnoie ne ſauroit être un incon-

---

(1) Julien cauſa une famine affreuſe à Antioche pour avoir taxé les denrées. SOCRATE, *hiſt. de l'Egliſe.*

vénient dans un état, si l'emploi de cette monnoie s'y fait exactement dans les mêmes proportions.

Mais si, à la faveur d'une convention, l'on peut forcer à recevoir une somme en cette monnoie, qui ne représente plus qu'un vingt-cinquième, ou même un trentième de la valeur sur laquelle l'un des contractans avoit compté en abandonnant la jouissance de son héritage, en ce cas, qui est précisément celui des baux à ferme des biens ruraux, dont nous avons à entretenir la Convention nationale, il est bien évident que l'emploi de cette monnoie ne se fait plus dans les mêmes proportions. Voilà l'inconvénient qu'il s'agit maintenant de faire disparoître. Est-il un moyen d'y parvenir sans causer de préjudice réel à aucun des contractans? C'est ce que vos comités croient avoir trouvé; & c'est ce qu'il vont vous exposer par mon organe, avec quelques détails.

Pour peu qu'on ait réfléchi à la position où se trouvent les propriétaires à l'égard de leurs fermiers, on ne peut se persuader qu'un pareil ordre de choses puisse plus long-temps subsister. Depuis la suppression du *maximum*, comme on vient de le remarquer, au prix où sont montées les denrées, il est bien constant que la plus grande partie d'entr'eux ne reçoivent qu'une foible portion du produit qu'ils avoient entendu retirer de leurs héritages. Dans cette fâcheuse position des propriétaires, dont un très-grand nombre sont pères de famille, dont plusieurs ont leurs enfans dans les armées de la République, & d'autres défendent eux-mêmes la patrie; on ne les voit plus, non-seulement dans le cas de subvenir à leurs besoins, mais ils sont encore hors d'état d'acquitter aucune contribution, & de faire les réparations d'entretien à leurs biens. Sans ces réparations, qui sont des avances indispensables, il n'est pas possible qu'on puisse les cultiver. Il faut donc qu'avec la meilleure volonté possible, le propriétaire, réduit à la misère, ait encore la douleur

de voir sa propriété se dégrader & devenir bientôt hors d'état de production. Combien cette considération doit être affligeante pour un bon citoyen, dans un temps comme celui-ci, où l'on voudroit sur-le-champ pouvoir tout convertir en blé, pour écarter la disette qui nous tourmente !

Mais ce qui ne mérite pas moins d'attention, ou plutôt ce qui doit la fixer plus particulièrement, c'est l'emploi que fait le fermier du bénéfice incroyable qu'il retire : bénéfice qui se trouve être d'une valeur vingt-cinq fois au moins plus considérable qu'il ne l'avoit espérée. Dans cette position, il est aisé de concevoir qu'il ne craint pas de mettre au plus haut prix les objets dont il a besoin pour son exploitation ; il a toujours beaucoup plus qu'il ne peut dépenser, il ne s'arrête guère à faire des calculs.

Que résulte-t-il delà ? Que dans certains pays où les terres sont labourées & par des cultivateurs-fermiers, & des cultivateurs à moitié concurremment, ces derniers, qu'on nomme métayers, dont la condition est toujours restée la même, dont les produits n'ont presque pas augmenté, se trouvent dans l'impossibilité de se procurer les choses qui leur sont indispensables pour faire valoir. Nouvelle source de désordres qui conduit à l'indigence un grand nombre de citoyens, & ceux précisément qui parmi les laboureurs doivent mériter le plus d'égards, parce qu'ils ne sont jamais dans une grande aisance. Vous n'avez pas seulement à vous intéresser à leur sort dans cette circonstance, mais vous êtes encore appelés par l'agriculture, pour la dégager des atteintes funestes qu'elle reçoit.

Rien donc, & on l'a déja dit en commençant, rien n'est plus urgent que de faire cesser les inconvéniens qui résultent de la disproportion dont on vient d'entretenir. Le tableau d'une partie des maux qu'ils causent, & qu'on

vient d'expofer, fuffit bien fans doute pour en démontrer la néceffité. L'on voit en même temps les propriétaires & les métayers réduits à l'impuiffance de provoquer la fécondité de la terre. N'eft-ce pas là une vraie calamité?.... Tous ceux qui ont écrit fur l'économie rurale, ont très-bien remarqué cependant qu'il falloit rendre à la terre une grande partie de ce qu'elle rapporte, fi l'on veut augmenter fa fertilité. Eh! comment le peut-on, quand fes produits ne reviennent que dans une très-petite proportion à ceux qui doivent s'en occuper avec le plus de zèle? Il ne leur eft plus permis de faire les dépenfes confidérables qu'elle exige: cependant détourner l'emploi de fes dépenfes à la terre, ou les refteindre, c'eft bien inconteftablement diminuer d'autant la reproduction.... Mais il s'agit bien moins en ce moment de retracer tous les défordres qui réfultent de l'inconvénient dont il s'agit, que de chercher les moyens de les faire promptement ceffer.

Voyons s'il eft conforme aux principes de s'en occuper; car il ne fuffit pas qu'une mefure foit follicitée par les circonftances, il faut encore confidérer fi les règles ordinaires du droit n'y font pas contraires. C'eft ainfi qu'ont procédé vos comités dans l'examen de la queftion, parce qu'ils ont bien penfé que votre intention n'étoit pas d'attaquer les tranfactions fociales; mais feulement de ramener chacun des contractans à l'exécution entière de leurs engagemens refpectifs.

Remontons aux principes de ceux dont nous avons à parler.

Qu-eft-ce qu'un bail à ferme? C'eft un contrat qui contient des engagemens réciproques, & dans lequel chacun des contractans a l'intention de recevoir l'équivalent de ce qu'il donne.

Par ce contrat, qui eft tout-à-la-fois *fynallagmatique & commutatif*, un propriétaire qui ne fe connoît pas à l'exploitation des biens de la campagne, ou que l'exer-

cice d'une autre profeſſion empêche de s'y livrer, abandonne à un cultivateur, pour un temps déterminé, la jouiſſance de ſes héritages, moyennant une portion du produit net qu'ils peuvent donner. Souvent, & dans les pays de petite culture particulièrement, cette portion, qui eſt la moitié des productions, ſe donne en nature ; mais, à revenu égal, des propriétaires éloignés du lieu où ſont leurs poſſeſſions, préfèrent la recevoir en argent : dans ce cas, qui eſt préciſément celui du bail à ferme, le propriétaire & le fermier combinent la ſomme que peut chaque année repréſenter cette portion, ſur la valeur de la quantité de productions dont elle pourroit être compoſée, & déterminent ainſi le prix de la ferme.

De ce contrat, formé d'après ces élémens, naiſſent naturellement des obligations reſpectives, que la raiſon & la juſtice preſcriroient aſſez, quand les lois ne les imposeroient pas aux contractans, parce qu'elles ſont de l'eſſence même de leur convention.

Par exemple, il a toujours été regardé comme un principe inconteſtable, que le fermier avoit droit à une réduction du prix de ſa ferme, lorſque, par force majeure, ou par d'autres événemens qu'il n'avoit pû empêcher par ſa prévoyance, il ſe trouve privé d'une grande partie de la recolte des fruits que devoit lui produire le domaine qu'il avoit affermé.

Rien ne paroît auſſi plus équitable que ce principe : (1) il ne conviendroit pas que celui qui, par un accident extraordinaire, ſe trouve dépouillé d'une partie conſidérable des fruits qu'il comptoit recueillir, fût néanmoins obligé de payer la totalité du prix de ſa ferme ; il lui faut néceſſairement une diminution proportionnée à la perte qu'il a éprouvée. Dans ce cas, il eſt ſans

(1) Voyez la note qui eſt à la ſuite du projet de décret.

difficulté que sa jouissance n'a pas été entière, & cependant ce n'est que pour avoir cette jouissance dans toute son intégralité, qu'il a entendu se soumettre à payer chaque année une somme déterminée.

Si cette circonstance fait naître une obligation en faveur du fermier, il en doit aussi nécessairement résulter une autre relative au propriétaire, lorsque, par des opérations sur les monnoies métalliques, ou des émissions considérables d'un papier qui en tient lieu, il ne se trouve plus recevoir pour prix de sa ferme qu'une somme qui à la vérité conserve bien la même dénomination, mais n'offre réellement qu'une très-petite fraction de celle qu'il avoit été convenu qu'il auroit.

Il n'est guère possible de contester cette seconde obligation, après avoir reconnu la légitimité de la première : mais, comme c'est le point important du rapport, il n'est pas inutile de s'étendre un peu sur cet article.

On ne peut nier que le prix dans un bail à ferme ne soit aussi essentiel que l'abandon de la jouissance & de l'usage des propriétés qu'on afferme : on peut même dire que sans prix il n'y auroit point de cession de jouissance, & que ce n'est qu'à l'aide de ce moyen que par ce contrat on l'obtient.

Ces deux conditions, d'une part l'abandon de la jouissance d'une propriété pour un temps limité, de l'autre, la promesse de payer chaque année une somme équivalente à une portion des productions de cette propriété, ces deux conditions, disons-nous, font l'objet & la matière des baux à ferme, & en constituent l'essence.

Ainsi donc, ayant reconnu que le fermier est fondé à réclamer une diminution du prix de sa ferme, quand il a souffert une altération considérable dans sa jouissance, il est impossible de ne pas convenir aussi que le propriétaire n'ait droit d'exiger une somme en monnoie courante, représentative de la valeur réelle des productions

de ſon héritage qu'il a entendu retirer au moment du contrat.

Cette prétention, pour peu qu'on y réfléchiſſe, n'a rien que de fort naturel : on ne peut la conteſter ſans attaquer l'égalité qui doit ſe trouver dans les contrats où les obligations ſont réciproques. Qu'on conſulte l'hiſtoire, qu'on ouvre nos anciens recueils d'ordonnances, qu'on parcoure les auteurs qui ont parlé des différentes conventions des hommes en ſociété, & l'on verra ſi en différens temps, & dans des circonſtances à-peu-près ſemblables à celles où nous ſommes, les intentions de ceux qui avoient fait des arrangemens, n'ont point été pris en conſidération, & ſi l'on n'a pas pris auſſi toutes les précautions pour conſerver tous les rapports qu'ils avoient voulu établir dans leurs différens traités.

Ce n'eſt pas malheureuſement d'aujourd'hui que les variations dans la valeur des monnoies ont cauſé des embarras & de très-grands préjudices (1) : la néceſſité d'y remédier s'eſt fait ſentir à différentes époques ; on

(1) Si cependant on remonte aux temps les plus éloignés de nous, l'hiſtoire nous apprend que de pareilles opérations ne ſe faiſoient point alors : au contraire, elle nous aſſure que les anciens penſoient que la monnoie devoit conſerver une eſpèce de caractère *d'immutabilité;* ils la rangeoient même au nombre des choſes ſacrées, & ne la fabriquoient que dans les temples. Ce reſpect religieux pour ce qui devoit leur ſervir de meſure commune, ne ſauroit être aſſez imité des nations commerçantes, ſi elles veulent que parmi elles les tranſactions ſociales ſe faſſent librement & avec quelque confiance ; ſi elles veulent éviter des maux incalculables qui ne peuvent manquer de réſulter lorſqu'un grand nombre de citoyens éprouvent des léſions énormes. A cet égard, l'auteur de l'*Eſprit des Lois* obſerve fort judicieuſement auſſi que « Rien ne doit être ſi exempt de » variation que ce qui eſt la meſure commune de tout. Le négoce » par lui même, ajoute-t il, eſt très-incertain, & c'eſt un grand » mal d'ajouter une nouvelle incertitude à celle qui eſt fondée ſur » la nature des choſes » *Liv.* 22, *ch.* 4.

a eu recours à divers moyens pour y parvenir, & les expédiens de ceux qui nous ont précédés ne sont peut-être pas indifférens à consulter, pour arriver nous-mêmes à un résultat satisfaisant sur le sujet qui nous occupe.

Les plaintes réitérées du peuple sur l'affoiblissement des monnoies, lequel avoit eu lieu pendant près de onze ans sous Pilippe-le-Bel, obligèrent celui-ci, vers 1,300, à une refonte en monnoie forte; mais n'ayant pas eu la précaution d'empêcher le cours de la foible, sans la réduire à la vraie valeur qu'elle devoit avoir en rapport avec la f rte, il en résulta beaucoup de désordres & de très-grands mécontentemens.

Pour les dissiper, il rendit une ordonnance au mois de juillet 1362, qui veut que les dettes soient payées en espèces, *comme elles valoient communément au temps du contrat.*

Le 4 octobre 1306, il en rendit une autre qui porte, *que les dettes à payer sous terme de plusieurs années soient payées à ladite value que monnoie avoit au temps que li marchiez ou la convenance furent faits, & suivant la value par le prex que marc d'argent valoit à icel temps.*

Philippe de Valois, qui avoit aussi fait un changement dans les monnoies, déclara de même, par une ordonnance du 16 décembre 1329, & dans une autre de 1343: *que les emprunts & dettes accrues du temps passé à payer seront payées à la monnoie qui couroit au temps du contrat ou de l'emprunt fait.*

Lorsqu'en 1354 le gouvernement fit faire les moutons d'or fin de 52 au marc, il prescrivit la même obligation, le 24 novembre pour les payemens.

Charles VI ayant eu recours aussi à une opération sur les monnoies, ordonna, les 26 juin & 15 décembre 1421, *que tous vrais emprunts faits en deniers sans fraude, se payent en telle monnoie comme l'on aura emprunté, si*

elle a plein cours au temps du tems du payement, ſinon ils payeront en monnoie courable lors, ſelon la value & le prix du marc d'or ſi on a reçu or, ou d'argent ſi on a reçu d'argent; nonobſtant quelques manières de promeſſes ou obligations faits ſur ce.

On a, comme on voit, ſenti bien long-temps avant nous l'inconvénient qui réſultoit de la variation des monnoyes. On a reconnu qu'il n'étoit pas équitable de contraindre à recevoir celles qu'on avoit altérées, ſous la même dénomination de livres ou de ſous qu'on leur avoit conſervée. Ces noms de livres, de ſous, ne ſont effectivement qu'imaginaires toutes les fois qu'ils n'expriment pas la même valeur réelle qu'ils ont précédemment ſervi à conſtater dans un contrat. En vain avec ces dénominations offrez vous une ſomme égale à celle que vous êtes engagés de payer, ſi cette ſomme ne repréſente plus qu'un vingt-cinquième de celle que vous étiez obligé de compter. Puffendorff qui, dans ſon traité du droit de la nature & des gens, a auſſi examiné cette queſtion, penſe qu'il faut abſolument ſe reporter à la valeur qu'avoient les ſignes au moment du contrat. *Lorſqu'entre le temps de prêt*, dit-il, *& celui du paiement, il arrive des changemens dans la monnoie, l'argent ſera rendu ſur le pied qu'il valoit lors du contrat conclu.*

Il n'eſt pas poſſible non plus de penſer autrement, ſi l'on veut que perſonne n'éprouve de préjudice dans de pareilles circonſtances : celle où ſe trouve la nation françaiſe nous oblige à recourir à ces principes de juſtice, & vos comités n'ont pas héſité de croire que les citoyens qui la compoſent, reconnoîtront eux-mêmes que l'application en eſt indiſpenſable à l'objet que nous traitons... Tel eſt l'empire de la bonne foi chez les hommes équitables, il ſuffit de leur expoſer ce que la juſtice indique, pour qu'ils s'empreſſent de s'y conformer!

Reviendra-t-on à obſerver qu'on avoit décrété que les

assignats auroient dans leur dénomination la même valeur que l'argent, que des peines ont été prononcées contre ceux qui voudroient y mettre une différence? On ne craint pas de le dire, un pareil décret ne pouvoit pas être rigoureusement exécuté, si ce n'est par quelques esprits timides, & ceux là, comme on le sait, ne forment pas le plus grand nombre, ni ne sont pas ceux qui font le plus d'affaires. A l'égard des autres, ils sembloient pour la plupart ne le connoître que quand il s'agissoit de le faire servir à leur intérêt..... Des invitations à la vérité furent faites aux citoyens de dénoncer ceux qui y contreviendroient, des gratifications même leur furent promises pour les y engager.... Mais on est bien à plaindre quand on est obligé d'en venir à ces ressources, pour découvrir des infractions; c'est à-peu-près recourir à la corruption, pour parvenir à se faire obéir.

Eh! pourquoi n'énonceroit-on pas ici une vérité qui n'a peut-être pas été assez souvent répétée? C'est qu'il n'est point au pouvoir de ceux qui exercent la souveraineté au nom des peuples, de forcer tous les esprits à se soumettre à des dispositions de lois absurdes. Ils peuvent bien prétendre que deux est autant que cinq, ils peuvent de plus obliger les tribunaux à juger en conséquence, mais jamais ils ne peuvent faire que ces deux nombres soient égaux entr'eux.... Il n'est pas plus en leur puissance d'ajouter à la valeur réelle d'une chose que de changer la matière.

Après avoir considéré, ainsi qu'on vient de le faire, les véritables conditions d'un bail à ferme, il n'est pas possible de ne point être convaincu que la portion du produit du fonds que le propriétaire a voulu recevoir, n'a été exprimée dans les baux en monnoie, que par un prix de *conversion*, qui devoit chaque année représenter exactement la quantité de fruits qui avoit servi à le fixer.

Ce prix en monnoie eſt un intermédiaire auquel ont eu recours le propriétaire & le fermier pour leur commodité reſpective; tant que de cet intermédiaire ils ont obtenu les mêmes ſecours, qu'il a rempli les mêmes fonctions qu'ils lui avoient aſſignées, nulle difficulté qu'il devoit toujours être employé ſous le même rapport : mais quand par des circonſtances, quoiqu'en conſervant le même nom, il ne rend plus le même ſervice, pourquoi ne ne le feroit-on pas alors remplacer, à ſon tour, par les objets auxquels il avoit été ſubſtitué ? Pourquoi au moins ne le ramènerons-nous pas par des rapprochemens à ſa deſtination primitive ?

On vient d'établir que rien n'eſt plus d'accord avec la juſtice & les principes d'équité, plus conforme à ce qui s'eſt pratiqué dans des temps à-peu-près ſemblables à celui-ci, que de prendre ce parti. Mais par quel moyen rétablira-t-on cet équilibre, ces rapports qu'on vient de faire connoître, qui n'exiſtent plus à l'égard du prix des baux à ferme? C'eſt maintenant ce qu'il convient d'expoſer.

Une foule de pétitions de pères de famille, dont pluſieurs enfans ſont dans les armées de la République, de défenſeurs de la patrie eux-mêmes, & d'une infinité d'autres excellens citoyens dont la ſituation eſt réellement affligeante, demandent avec inſtance le réſiliement des baux à ferme. Ce parti, qui pourroit être juſtifié à certains égards, a néanmoins été rejeté par vos comités : ils ont penſé qu'il exciteroit des inquiétudes dans les eſprits; qu'on en concevroit ſûrement peu de confiance dans la ſtabilité des autres conventions qu'on n'auroit point encore attaquées de cette manière : ils ont conſidéré auſſi l'intérêt de l'agriculture. Le cultivateur, qui depuis quelques années exploite une ferme, eſt toujours dans le cas de la faire valoir plus *productivement* que celui qui ne fait que d'y entrer. Il faut bien connoître le ſol ſur lequel on veut diriger ſes travaux, pour qu'on ſoit aſſuré de ne s'y

livrer que dans un moment favorable : l'expérience en cette partie n'est pas moins nécessaire qu'en toute autre. L'intérêt du fermier a été pris aussi dans une grande considération : on a présumé qu'il pouvoit avoir fait quelques dépenses & quelques dispositions dans la ferme dont il ne s'attendoit à être indemnisé que par les récoltes de plusieurs années à venir. Il ne faut pas que dans cette supposition sa prévoyance puisse devenir inutile. Les moindres tentatives même, quand elles ont pour objet de procurer de plus abondantes moissons, ne sauroient jamais être assez secondées. . . . Ainsi, dans la mesure qu'on va proposer, le résiliement n'aura lieu qu'autant que le fermier le préférera.

Pour déterminer l'insuffisance de la somme que donne aujourd'hui un fermier, pour le prix de la jouissance d'un domaine dont le bail est passé depuis plusieurs années, pour faire disparoître ensuite cette insuffisance, & procurer au propriétaire, en valeur réelle, ce qu'il ne reçoit plus qu'en dénominations égales, on auroit pu indiquer de faire cette opération, & d'après le prix du marc d'argent au temps de la passation du bail, & celui des denrées de première nécessité à la même époque. Mais cette double combinaison, quoiqu'excellente sous beaucoup de rapports, n'est pas assez simple pour pouvoir facilement être faite par les habitans de la campagne. Une autre mesure commune, une autre échelle de valeurs, bien plus à leur portée, a paru préférable à vos comités : c'est le prix monnoie du blé.

Par-tout ce prix est connu de ceux mêmes qui s'informent le moins du prix des denrées. Il n'est point de district où il n'y ait au moins une commune avec un marché, & où l'on ne tienne des registres qui le constatent d'une manière précise.

Ce prix, & plusieurs bons écrivains l'ont aussi remarqué, ce prix règle celui de toutes les marchandises, de la

main-d'œuvre & de toutes les productions de la terre (1). On ne peut donc pas prendre un terme de comparaison plus convenable pour faire une juste évaluation dans le cas dont il s'agit. Cette observation est d'autant plus fondée,

---

« Il règle, dit *Smith*, le prix monnoie du travail, puisque celui-ci » doit toujours donner à l'ouvrier le moyen d'acheter ce qu'il lui » faut de blé pour nourrir lui & sa famille d'une manière ou libérale, » ou modérée, suivant que l'état progressif, stationnaire ou rétro- » grade de la société, permet à ceux qui l'emploient de le faire » subsister.

» Il règle le prix monnoie de toutes les autres parties du pro- » duit brut de la terre, puisque ce prix, dans chaque période que » parcourt l'état de la société, doit avoir quelque proportion avec » le prix du blé, qui diffère pourtant selon les différentes périodes. » Il règle, par exemple, le prix des pâturages, du foin, de la » viande de boucherie, des chevaux, de l'entretien des chevaux, » & par conséquent des charrois, ou de la plus grande partie du » commerce intérieur. . . . . Le prix monnoie du travail & de » toutes les choses qui sont le produit de la terre ou de l'industrie, » hausse & baisse nécessairement en raison du prix pécuniaire du » blé. . . . . Les étoffes de laine ou de toile ne sont pas les » marchandises qui doivent mesurer & déterminer finalement la » valeur réelle de toutes les autres. Le blé est un de ces objets » régulateurs; la portion qui se trouve entre son prix moyen en » argent, & ce même prix moyen de toute autre marchandise, » doit mesurer & déterminer finalement leur valeur réelle; celle du » blé ne varie point avec son prix moyen en argent, lequel ne » change quelquefois que d'un siècle à l'autre : c'est la valeur réelle » de l'argent qui est soumise à ces variations » *Recherches sur la nature & les causes de la richesse des nations*, liv. 5, ch. 5.

« Une marchandise, *dit Condillac*, auroit toujours une même » valeur, si, toujours également nécessaire, elle étoit dans toutes » les époques & dans tous les lieux, en même quantité, relative- » ment au besoin. Alors elle seroit une mesure avec laquelle nous » pourrions apprécier la valeur de l'argent dans tous les siècles & » dans tous les lieux *Le blé est cette marchandise.* » Le commerce & le gouvernement, considérés relativement l'un à l'autre. *Ouvrage élémentaire*, première partie, ch. 21.

qu'au moment de la convention entre le propriétaire & le fermier, ils n'ont pas, l'un & l'autre, autrement calculé pour fixer la portion du produit dont pouvoit être composé le prix de la ferme. C'est aussi la base la plus sûre d'après laquelle ils pouvoient partir pour s'assurer qu'ils procédoient avec justesse dans leur opération, & c'est celle qui est généralement adoptée par ceux qui donnent & prennent des biens à ferme. Ce qu'on a précédemment dit sur cet article, a dû le faire connoître à ceux qui se sont le moins livrés à l'économie rurale; & l'on peut bien affirmer que l'on n'a rien avancé qui ne fût exactement conforme à ce qui se pratique le plus généralement dans de pareils arrangemens, & qui ne soit au surplus attesté de la manière la plus positive dans un nombre infini de pétitions sur cet objet.

Vos comités ont donc admis, & ce n'est pas une vaine supposition, ils ont admis que le propriétaire, en donnant à ferme son héritage, en avoit retenu une partie du produit pour lui représenter la rente qu'il devoit en retirer: qu'il avoit évalué ce produit à une quantité fixe de mesures de blé d'un certain poids, & que sur la valeur commune de la mesure qu'il s'étoit proposée, il avoit déterminé le prix qu'il entendoit recevoir chaque année.

Partant de cette marche simple & naturelle, ils ont pensé qu'ils ne pouvoient pas proposer un meilleur moyen de faire cesser toutes les réclamations qui s'élèvent relativement aux baux à ferme, que de revenir à l'opération dont elle se compose.

Mais à compter de quelle époque obligera-t-on de procéder ainsi? Vos comités observent qu'en indiquant cette marche, ce n'est point une innovation qu'on introduit; c'est au contraire le premier ordre de chose qu'on veut rétablir, c'est l'exécution seulement des engagemens dans le sens qu'ils ont été convenus à laquelle on rappelle. Ainsi depuis l'existence de ces engagemens,

tout le temps qui s'est écoulé, pendant lequel il seroit possible de prouver qu'ils n'ont été qu'imparfaitement exécutés, pourroit bien être soumis à la loi que vous allez rendre, puisqu'elle ne sera au fond qu'une déclaration de ce qui doit s'observer d'après l'intention même des contractans : il n'y auroit en ce cas ni d'effet rétroactif, ni d'application rétrogade ; cependant il pourroit arriver que quelques personnes pensassent différemment ; pour ne laisser aucune observation à cet égard, on propose de ne rendre les dispositions à décréter applicables qu'aux termes qui ont commencé à courir depuis la levée *du maximum.*

C'est à cette époque, & on l'a précédemment remarqué, que toutes les choses se sont portées à leur niveau, que le prix du travail, celui des denrées s'est mis en rapport avec la quantité d'assignats en circulation, quantité, ainsi qu'on l'a remarqué, qu'on avoit augmentée, pendant qu'on vouloit contraindre à ne vendre les denrées qu'à un prix déterminé ; c'est donc aussi à partir de cette même époque où toutes les affaires commerciales ont commencé à reprendre leur cours ordinaire, que les termes d'une ferme qui ont commencé à courir doivent être acquittés selon l'évaluation dont on vient de parler : autrement on prolongeroit à cet égard l'effet du *maximum* au-delà de son existence.

Il ne reste plus qu'à expliquer comment un nombre déterminé de mesures de blé, qu'on a entendu recevoir chaque année, ou au moins son équivalent, peut se fixer sans rien laisser à l'arbitraire, sans exposer à des erreurs qui pourroient causer quelque préjudice d'un côté ou d'un autre.

Le propriétaire & le fermier pourront facilement y parvenir en procédant ainsi ; qu'ils se reportent à l'année où le bail a commencé son cours ; qu'ils forment ensuite un prix moyen du blé calculé sur celui d'un nombre

d'années précédentes, égal à celui qui devoit composer la durée du bail, ils trouveront ainsi la quantité de mesures desirée. Rendons ceci plus sensible par un exemple.

Un particulier, supposons, a donné à ferme en 1789 un domaine qui lui appartenoit; il a évalué la portion du produit qu'il pouvoit en retirer à 525 liv. en monnoie métallique. Cette somme qu'il regardoit comme la rente qui devoit lui revenir de son bien, devoit lui procurer, suivant son compte, le moyen d'avoir, année commune, une quantité fixe de mesures de bled : admettons que la mesure qu'il s'est proposée pèse vingt livres : que le bail dont il s'agit soit de neuf ans; le fermier & lui se mettront sous les yeux les mercuriales du prix du blé, à cette mesure, des neuf années qui ont précédé celle où a commencé le cours du bail, & ils formeront un prix moyen de la mesure. Ce prix trouvé, ils le répéteront jusqu'à ce qu'ils soient arrivés à 525 livres, ou s'ils l'aiment mieux, pour opérer plus promptement, ils en diviseront cette dernière somme; si, par exemple, ce prix moyen est de trente sols, ils reconnoîtront qu'il faut pour cette même somme 350 mesures du poids de vingt livres. Ainsi, dans ce cas proposé, c'est cette quantité de mesures de blé qu'il faut donner au propriétaire, pour s'acquitter envers lui du prix de sa ferme, ou une somme suffisante en monnoie du cours, qui puisse au moins la représenter effectivement.

On peut très-facilement appliquer cette méthode à tous les divers cas où l'on peut se rencontrer : il suffit de trouver le prix moyen du blé d'un nombre d'années égal à celui qui doit former la durée du bail. Pour y parvenir, il ne faut qu'additionner les différens prix de chacune des années, qui le détermine, & ensuite diviser la somme de cette addition par ce même nombre, & le quotient donnera la quantité de mesures qui de-

vient le véritable prix de la ferme. Il n'eſt pas néceſſaire que ce ſoit une meſure de capacité exprès déſignée : toutes celles qu'on voudra choiſir conduiront également au même réſultat. Il en ſera de même des grains ; on n'aura beſoin que d'avoir le prix de celui qu'on adoptera, & l'opération donnera toujours la valeur réelle demandée.

Tel eſt le moyen que vos comités vous préſentent pour rétablir le rapport entre le prix que les fermiers offrent aujourd'hui aux propriétaires, & celui que ceux-ci avoient entendu retirer pour la portion du produit de leurs héritages dont ils ont cédé la jouiſſance. Ce moyen eſt auſſi ſimple, auſſi facile à ſaiſir, auſſi analogue aux choſes & aux habitudes des perſonnes pour leſquelles il doit ſervir de règle, qu'il étoit poſſible de le deſirer. On a démontré qu'il étoit d'un néceſſité indiſpenſable de venir au ſecours des propriétaires; on a prouvé que la juſtice, l'équité, les anciens réglemens, & les principes du droit civil, tenoient à l'appui de leurs réclamations. Ce ne ſera ſans doute point en vain qu'ils vous les auront faites; d'ailleurs l'inconvénient auquel ils vous ont ſollicité de remédier n'eſt pas ſeulement préjudiciable qu'à leurs intérêts particuliers, il eſt encore nuiſible à la ſociété en général ſous pluſieurs aſpeƈts Mais vous allez le faire diſparoître, & ce ſera déja une très-bonne opération pour rendre le crédit à nos aſſignats. Rien n'avilit davantage une monnoie que de contraindre à la recevoir pour une valeur à l'égard de certains paiemens, tandis que pour d'autres on laiſſe la liberté de la prendre ſous un rapport différent, ſur-tout à l'égard des conſommations journalierès. Un cours ſi diſſemblable ne peut que perpétuer l'agiotage, & l'agiotage, comme on l'a dit bien des fois, eſt le tombeau de l'induſtrie, & l'un des moyens les plus sûrs de concentrer les capitaux d'un état dans ſa principale cité. Cette facilité qu'avoient les fermiers

de recevoir beaucoup d'assignats des productions de leurs fermes, & d'en donner peu pour en payer le prix, ne les a portés qu'à y avoir une confiance équivoque : delà cette ardeur de les réaliser, cet empressement à s'en dessaisir, & ces dépenses extraordinaires, excessives même, qui, si l'on ne peut pas absolument les regarder comme un mal, ne peuvent toujours pas être considérées comme un bien dans la société, lorsqu'elles sont faites par ceux qui peu de temps auparavant vivoient avec économie... Vous ne laisserez pas subsister davantage ces inégalités choquantes qui s'étoient introduites dans des conventions réciproques, & vous tarirez une source de maux qui rendent la position d'une foule de bons citoyens, d'un grand nombre de défenseurs de la patrie, de plus en plus fâcheuse & difficile. Déja votre loi sur les beaux à cheptels, a produit les meilleurs effets, en arrêtant de funestes progrès du même genre qui portoient aussi une atteinte mortelle à l'agriculture. Celle qu'on va vous proposer en est la suite nécessaire, & le bien qui doit en résulter sur tous les points de la République, ne sauroit être mis au nombre de ces conjectures qui sont dénuées de fondemens.

Dans ce qui vient d'être exposé en terminant ce rapport, qu'on ne s'imagine pas qu'on ait eu l'intention de décrier les citoyens des campagnes : le rapport lui-même démontre assez en plusieurs endroits qu'on n'a point eu un pareil dessein, puisqu'on y reconnoît qu'on n'a pas laissé échapper une seule occasion où il falloit parler des cultivateurs, sans s'étendre sur les égards qu'on leur devoit. Il y a plus, leurs intérêts y ont été soutenus de la manière la plus positive.... On est trop convaincu du danger de mettre les hommes en opposition les uns aux autres, pour se rien permettre qui puisse en la moindre chose produire ce mauvais effet.... Loin donc de porter les citoyens à la désunion, on n'a uniquement

voulu que les engager à se tendre respectivement la main, à se rendre mutuellement une exacte justice, enfin à réunir tous leurs efforts pour opérer le bien commun. . . . . C'est dans ce seul esprit qu'on a dirigé ce travail, où, sur les diverses prétentions de chacun, on s'est attaché particulièrement à s'exprimer avec impartialité, & sur-tout avec modération, persuadé, comme Montesquieu, que *c'est la modération qui gouverne les hommes, & non pas les excès.*

Voici le projet de décret que je suis chargé de vous présenter :

La Convention nationale après avoir entendu le rapport de ses comités de législation, d'agriculture & des finances, réunis, décrète :

ARTICLE PREMIER.

A compter de l'abrogation de la loi du *maximum*, & pour les termes qui ont commencé à courir depuis cette époque, le prix des fermes & loyers de métairies & de tous autres biens ruraux, stipulé autrement qu'en denrées, sera payé aux propriétaires, en raison d'une quantité déterminée de mesures de blé, égale à celle que pouvoit représenter le montant du prix de la ferme, ou des loyers, à l'époque où le bail écrit ou verbal a commencé, si mieux n'aiment les fermiers ou locataires consentir le résiliement du bail des propriétés dont la jouissance leur a été cédée, en le déclarant dans le courant de la présente année.

II.

La mesure du blé sera celle du pays où les pro-

priétés affermées ou données à loyer, sont situées : pour déterminer la quantité qui pouvoit en revenir au propriétaire pour le prix de la ferme ou du loyer, il y sera procédé comme il suit :

I I I.

Les propriétaires, les fermiers, ou locataires leveront la mercuriale du prix des grains du marché du chef-lieu du district ou de tout autre marché d'une commune du même district où les biens affermés, ou tenus à loyer, sont situés. Cette mercuriale devra contenir le prix d'autant d'années antérieures au bail à ferme ou à loyer que leur durée s'en trouvera composée.

I V.

Sur ce nombre d'années égal à celui de la durée du bail à ferme ou à loyer, les propriétaires, les fermiers, les locataires formeront un prix moyen du blé. Ce prix moyen trouvé, ils en diviseront celui du bail, & le résultat de la division indiquera la quantité de mesures de blé qui représentera le prix de la ferme ou du loyer.

V.

Pour fixer ensuite en monnoie du cours la somme à laquelle devra s'élever la quantité de mesures déterminée de la manière dont il est parlé dans l'article précédent, chaque mesure sera évaluée sur le prix moyen du blé de l'année courante.

V I.

Il sera loisible aux fermiers ou locataires de fournir en nature aux propriétaires la quantité de mesures de

blé repréſentative du prix convenu dans le bail à ferme ou à loyer qu'ils ſe trouveront obligés de fournir chaque année, ſi ce moyen de s'acquitter leur offre plus de facilités.

VII.

Il eſt expreſſément dérogé à toutes clauſes, ſtipulations, conventions, écrites ou verbales, contraires aux diſpoſitions de la préſente loi.

---

(1) (Note de la page 7.) Depuis que j'ai fait ce rapport à la Convention nationale, on m'a objecté de vive voix & par écrit contre ce principe, que dans pluſieurs baux il y eſt dit : « Qu'en conſidération d'un prix moins conſidérable qu'auroit pu l'exiger le propriétaire, tous les accidens qui pourront ſurvenir dans le cours du bail, & qui pourront priver le fermier d'une partie de la récolte des fruits, ne donneront lieu à aucune diminution du prix, ils ſeront entièrement à ſes riſques. » Je n'examinerai pas ſi cette clauſe n'eſt point contraire à la nature du bail à ferme; ſi vis-à-vis toute eſpèce d'accident elle peut être valable, ou ſi plutôt elle ne doit s'entendre que des accidens ordinaires & prévus : je dirai ſeulement que l'exception qu'on a prétendu m'oppoſer pour prouver que le principe avancé dans ce rapport n'eſt pas généralement ſuivi, le conſacre de la manière la plus poſitive ; elle en eſt l'aveu le plus formel, puiſqu'on déclare que ce n'eſt qu'à cauſe d'un moindre prix du bail à ferme que le fermier ne pourra prétendre aucune diminution..... C'eſt bien là préciſément reconnoître qu'on étoit obligé de s'y conformer, c'est même s'y conformer en effet.... *Note du rapporteur.*

DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Floréal, an III.